



Banco do
Conhecimento



CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0005965-05.2015.8.19.0203](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR - Julgamento: 26/09/2017 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CONDÔMINO, EX-SÍNDICO, QUE COMPROVAÇÃO A QUITAÇÃO DAS COTAS SUPOSTAMENTE INADIMPLIDAS E A APROVAÇÃO DAS CONTAS EM ASSEMBLEIA. INADIMPLEMENTO AUSENTE. INJUSTA NEGATIVA DE VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. ACOLHIMENTO DO PEDIDO CONTRAPOSTO. Ex-síndico que comprova a quitação das obrigações condominiais. Declaração emitida pela administradora que aponta a ausência de inadimplemento até 31/08/14. Ajuizamento da demanda destinada à cobrança do rateio da integralidade das despesas. Posterior invocação de inadimplemento parcial. Descabida inovação da matéria. Invocação de exclusão da isenção do administrador quanto à cobrança de água fornecida à sua residência e à energia das áreas comuns. Previsão em assembleia apenas de escrituração de tais valores em separado, no mesmo boleto de cobrança. Condomínio autor que não logrou infirmar os documentos que comprovam a quitação do rateio das despesas. Convenção que prevê a isenção em favor do síndico do rateio das despesas, sendo que o réu prestou as contas que foram devidamente aprovadas em assembleia. Descabida e inoportuna cobrança de diferenças após tal aprovação. Inadimplemento não comprovado. Impedimento na participação na assembleia em razão do suposto inadimplemento. Situação que impôs humilhação e vexame ao ex-síndico. Danos morais caracterizados. Arbitramento no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) que se mostra adequado à hipótese e conforme o critério da razoabilidade/proporcionalidade. RECURSOS IMPROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 26/09/2017

=====

[0005532-46.2016.8.19.0209](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS - Julgamento: 16/08/2017 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - JULGAMENTO ANTECIPADO - CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO VERIFICADO - RATEIO IGUALITÁRIO DAS DESPESAS - IMPOSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONVENCIONAL - MANUTENÇÃO DO CRITÉRIO LEGAL. Deliberação de Assembleia Geral Extraordinária para realização de obras de manutenção e conservação, estabelecendo-se a forma de rateio das despesas. O artigo 1336, I do CC dispõe que é dever dos condôminos contribuírem para

as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, ressalvado os casos em que haja disposição diversa na convenção condominial. Expressa previsão convencional de rateio igualitário não verificada na hipótese. Adoção do critério legal que se impõe. Divisão de despesas condominiais fundada na utilização efetiva dos serviços e critérios individuais inviabiliza a administração e a convivência entre os condôminos, contrariando o fim social da norma. Manutenção da sentença. Negado provimento ao recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/08/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/09/2017

Para ver todas as Ementas desse processo [clique aqui](#)

=====

[0047279-18.2016.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CESAR FELIPE CURY - Julgamento: 10/05/2017 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO. QUORUM. LOJA TÉRREA. CRITÉRIO DE RATEIO. FRAÇÕES IDEAIS. SE A LOJA TÉRREA SUPORTA DESPESAS REFERENTES A SERVIÇOS QUE NÃO LHE APROVEITAM, POR OUTRO LADO, SUA EXISTÊNCIA NA EDIFICAÇÃO PODE RESULTAR NO INCREMENTO DO DISPÊNDIO COM OUTROS ITENS QUE COMPÕEM O PASSIVO DO CONDOMÍNIO, CUJAS DESPESAS RESPECTIVAS SÃO POR TODOS SUPOSTAS. ADEMAIS, O VALOR DA COTA CONDOMINIAL É PROPORCIONAL À PARTE DO DOMÍNIO REPRESENTADA PELA LOJA TÉRREA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL E DE ACOLHIMENTO DO PLEITO DE COBRANÇA DAS COTAS IMPAGAS. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 10/05/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 09/08/2017

Para ver todas as Ementas desse processo [clique aqui](#)

=====

[0280339-66.2014.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CESAR FELIPE CURY - Julgamento: 10/05/2017 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO. QUORUM. LOJA TÉRREA. CRITÉRIO DE RATEIO. FRAÇÕES IDEAIS. SE A LOJA TÉRREA SUPORTA DESPESAS REFERENTES A SERVIÇOS QUE NÃO LHE APROVEITAM, POR OUTRO LADO, SUA EXISTÊNCIA NA EDIFICAÇÃO PODE RESULTAR NO INCREMENTO DO DISPÊNDIO COM OUTROS ITENS QUE COMPÕEM O PASSIVO DO CONDOMÍNIO, CUJAS DESPESAS RESPECTIVAS SÃO POR TODOS SUPOSTAS. ADEMAIS, O VALOR DA COTA CONDOMINIAL É PROPORCIONAL À PARTE DO DOMÍNIO REPRESENTADA PELA LOJA TÉRREA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL E DE ACOLHIMENTO DO PLEITO DE COBRANÇA DAS COTAS IMPAGAS. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 10/05/2017 (*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 09/08/2017

Para ver todas as Ementas desse processo [clique aqui](#)

=====

[0026218-98.2012.8.19.0209](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 30/05/2017 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. ABALROAMENTO DO AUTOMÓVEL EM QUE TRAFEGAVA O AUTOR POR OUTRO, DE PROPRIEDADE DE LOCADORA, RESULTANDO NO ÓBITO DE SUA GENITORA. PLEITO INICIAL E RECURSAL EXCLUSIVO CONCERNENTE AO RESSARCIMENTO EXTRAPATRIOMINAL A SER FIXADO PELO JUÍZO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO, DETERMINANDO O RATEIO DAS DESPESASPROCESSUAIS E A COMPENSAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INCONFORMISMO DO AUTOR PRETENDENDO A MAJORAÇÃO DA INDENIZAÇÃO FIXADA À TÍTULO DE DANOS MORAIS E A CONDENAÇÃO DA PARTE RÉ AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. REPARAÇÃO EXTRAPATRIMONIAL MAJORADA EM VIRTUDE DOS SOFRIMENTOS CAUSADOS À VÍTIMA, DESPROVIDO DO CONVÍVIO E AFETO MATERNAL QUANDO AINDA EM TENRA IDADE (OITO MESES). INDENIZAÇÃO SUPLEMENTAR, PREVISTA NO ART. 404, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL, QUE É ATRELADA A INSUFICIÊNCIA DOS JUROS DE MORA À SATISFAÇÃO DOS PREJUÍZOS MATERIAIS SUPOSTOS PELO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS. INTERPRETAÇÃO SILOGÍSTICA DO PEDIDO DEDUZIDO NA EXORDIAL QUE REVELA A PRETENSÃO DE UTILIZAÇÃO DE REFERIDA VERBA, DE NATUREZA ACESSÓRIA, COMO CRITÉRIO DE CORREÇÃO DE EVENTUAL CONDENAÇÃO ARBITRADA PELO JUÍZO, PARA A APURAÇÃO DOS CONSECUTÓRIOS DA MORA, ENQUANTO NÃO SATISFEITA A CONDENAÇÃO, O MESMO SUCEDENDO EM RELAÇÃO AO TERMO A QUO DA CONTAGEM DOS JUROS MORATÓRIOS, A CONTAR DO EVENTO DANOSO, QUANDO RECONHECIDA A SUA INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA FUNDADA NA IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DE REFERIDA VERBA NA FIXAÇÃO DOS DANOS MORAIS. SUCUMBÊNCIA DO AUTOR, NESTA PARTE, QUE SE REVELA MÍNIMA, PORQUANTO INTEGRALMENTE VENCEDOR DO PLEITO SUBSTANCIAL, A JUSTIFICAR À APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 21, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC/73, VIGENTE À ÉPOCA DA PROLAÇÃO DO JULGADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 30/05/2017

=====

[1051468-92.2011.8.19.0002](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). RENATA MACHADO COTTA - Julgamento: 08/03/2017 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. FORMA DE PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO QUE PREVÊ O RATEIOPROPORCIONAL ÀS FRAÇÕES IDEAIS. CONDOMÍNIO QUE ADOTA COBRANÇA PELO RATEIO IGUALITÁRIO HÁ CERCA DE TRINTA ANOS. CONDUTA UNILATERAL DO SÍNDICO EM EFETUAR A COBRANÇA NA FORMA DA CONVENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. SUPRESSIO. Cinge-se a controvérsia em verificar se é regular a conduta do síndico em efetuar a cobrança das cotas condominiais de forma proporcional às frações ideais, pois, embora a Convenção Condominial assim disponha, o Condomínio vinha efetuando a cobrança pelo critério de rateio igualitário há cerca

de 30 anos. De um lado, encontra-se o autor, invocando o princípio da boa-fé objetiva, para defender a cobrança baseada no critério de rateio igualitário, por ser esse o procedimento utilizado pelo Condomínio há mais de trinta anos, embora a Convenção disponha de forma diversa. Além disso, sustenta que essa forma de cobrança vem sendo aprovada nas Assembleias Gerais, deste então, inclusive, naquela convocada após o Síndico ter comunicado a mudança no critério de cobrança. Do outro lado, está o Condomínio réu, argumentando que nada mais fez do que cumprir o que estipula a Convenção Condominial, a qual prevê o pagamento proporcional de acordo com as respectivas frações ideais, suscitando, ainda, a invalidade das deliberações ocorridas nas Assembleias, pois nenhuma delas contou com aprovação do voto de 2/3 dos Condôminos, quórum necessário para se alterar a Convenção. De fato, o artigo 28 da Convenção Condominial prevê a cobrança proporcional à fração ideal. Não obstante, em 16 de março de 1981, mediante Assembleia Geral Ordinária, foi deliberado e aprovado que o pagamento das despesas do Condomínio se daria mediante o rateio igualitário pelas unidades autônomas. Certo é, que essa deliberação não acarretou regular alteração na Convenção Condominial, visto que não foi observado, o quórum de 2/3 dos Condôminos, exigido pelo artigo 25, da Lei nº 4.591/64, legislação vigente à época. Contudo, a cobrança vem sendo realizada mediante o rateio igualitário por cerca de 30 anos, ao arrepio do que dispõe a Convenção, sem que o Condomínio jamais se utilizasse de alguma medida, administrativa ou judicial, de modo a exigir a cobrança nos moldes nela estipulados. Dentro desse contexto, afigura-se pertinente a fundamentação do autor, no sentido de que a alteração da forma de pagamento das despesas condominiais pelo Síndico viola a boa-fé objetiva e acaba por frustrar a legítima expectativa dos Condôminos, que, por cerca de trinta anos, realizaram o pagamento pelo rateio igualitário. Segundo o instituto da supressio, o não exercício de direito por seu titular, no curso da relação contratual, gera para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeito ao cumprimento da obrigação, presente a possível deslealdade no seu exercício posterior. Ora, se o Condomínio pretendia fazer cumprir a Convenção Condominial, deveria fazê-lo mediante a deliberação específica dos Condôminos, e não de forma unilateral, em razão do tempo em que a regra ali estipulada não era cumprida. Não se desconhece que a Convenção Condominial é a lei Maior do Condomínio e vincula a todos os Condôminos. Não obstante, não se pode ignorar quando uma norma que dela consta não é cumprida por mais de 30 anos, o que, sem dúvidas, retira de forma significativa o seu viés normativo. Nesse passo, entendo que a conduta do Síndico em modificar, de forma unilateral, o procedimento de cobrança utilizado há cerca de trinta anos vai de encontro ao princípio da boa-fé objetiva, devendo ser acolhido o pedido do autor para afastar essa decisão, sem prejuízo de que, a questão possa ser deliberada pelos Condôminos, em convocação específica. É importante, deixar claro, por fim, que não se acolheu aqui a tese de que as deliberações da Assembleia se sobrepuseram às normas da Convenção. O que se reconhece, por inequívoco, é que a inércia do Condomínio em ver cumprida a norma disposta pela Convenção, acabou por transformá-la em letra morta, pelo menos no que toca à modalidade de cobrança das cotas, já que por cerca de trinta anos, o pagamento vem sendo feito ao arrepio do que nela estava disposto, sem que nenhuma medida fosse adotada pelo Condomínio. Provimento do Recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 08/03/2017

=====

**Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise da Jurisprudência (SEPEJ) e disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC), ambos da **Divisão de Organização de Acervos de Conhecimento (DICAC)**

Data da atualização: 29.01.2018

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br